



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

**AVALUO: LRCAJA-1128425709**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	23/11/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	DIAGONAL 58 CC #27 B-67 LOTE NRO. 9 MANZANA 57 URB. LA CABA/ITA II ETAPA. EDIF. ZAPATA ARANGO P.H		
Barrio	Cabañas		
Ciudad	Bello		
Departamento	Antioquia		
Propietario	DEYANIRA ANDREA ROVIRA LONDOÑO		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: FABIO ALEJANDRO SANCHEZ ROLON

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **DEYANIRA ANDREA ROVIRA LONDOÑO** ubicado en la DIAGONAL 58 CC #27 B-67 LOTE NRO. 9 MANZANA 57 URB. LA CABA/ITA II ETAPA. EDIF. ZAPATA ARANGO P.H Cabañas, de la ciudad de Bello.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$260,842,680.00 pesos m/cte (Doscientos sesenta millones ochocientos cuarenta y dos mil seiscientos ochenta).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Primer piso	77.16	M2	\$3,307,500.00	97.84%	\$255,206,700.00
Area Privada Libre	Patio interior	5.68	M2	\$992,250.00	2.16%	\$5,635,980.00
TOTALES					100%	\$260,842,680.00

Valor en letras

Doscientos sesenta millones ochocientos cuarenta y dos mil seiscientos ochenta Pesos Colombianos

Perito actuante

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO  
RAA Nro: AVAL-21429294  
C.C: 21429294

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	260,842,680.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-11284 25709	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	FABIO ALEJANDRO SANCHEZ ROLON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1128425709	Teléfono	3104563368
Email	fabio.sanchez1870@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	DEYANIRA ANDREA ROVIRA LONDOÑO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	57464849	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	DIAGONAL 58 CC #27 B-67 LOTE NRO. 9 MANZANA 57 URB. LA CABA/ITA II ETAPA. EDIF. ZAPATA ARANGO P.H				
Conjunto	URBANIZACION LA CABAÑITA II ETAPA. EDIFICIO ZAPATA ARANGO				
Ciudad	Bello	Departamento	Antioquia	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Cabañas	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad para este tipo de inmueble. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. El inmueble objeto de avalúo corresponde a un apartamento nuevo localizado en el primer piso del Edificio Zapata Arango P.H. en el barrio Cabañas del Municipio de Bello . El sector cuenta como vía principal la Diagonal 58. NOTA1: El inmueble cuenta con todos los servicios disponibles.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	Piso 1																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>77.16</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>5.68</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA PRIVADA	M2	77.16	AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.68	AREA LIBRE COMUN	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>126104000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	126104000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	0																											
AREA PRIVADA	M2	77.16																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.68																											
AREA LIBRE COMUN	M2	0																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	0																											
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	126104000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>77.16</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>5.68</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	77.16	AREA LIBRE MEDIDA	M2	5.68	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>77.16</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>5.68</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	77.16	AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.68						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	77.16																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	5.68																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	77.16																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.68																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																												
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																												
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																												
Reglamentación urbanística:	ACUERDO 033 DE 2009 SEPTIEMBRE 3 PROPIEDAD HORIZONTAL. BELLO																												

## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
986	EscrituraDePropiedad	31/03/2022	QUINTA	Medellín

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5399112	22/11/2023	0	Sin información	Casa

## Observación

Estudiado el certificado de tradición del inmueble objeto de este estudio, se encontró que no existe gravámenes y / o limitaciones al dominio.  
Nota: La anterior información no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.

## GARAJES Y DEPOSITOS

## Observación

El inmueble no cuenta con garaje ni cuarto util de uso privado , tiene un garaje de uso exclusivo el cual era una alcoba y la acondicionaros como garaje.

## DEL ENTORNO

## SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

## AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

## CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Pavimentadas	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			

## IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

## Observación:

el sector de Cabañas donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con todos sus servicios públicos , zonas recreativas, iglesia, colegio , centro de salud, comercio buen transporte público.

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	6511		Fecha escritura	20/12/2014	
Notaria escritura	DIECIOCHO		Ciudad escritura	Medellín	
Valor administración	0	Total unidades	3	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba	No	Gimnasio	No

		eyectora			
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 6511 , Fecha escritura: 20/12/2014, Notaría escritura: DIECIOCHO, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 3, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicléro: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				



ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	adobe	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	2014	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	Se encontró una estructura nueva con aproximadamente 9 años de construcción , la cual se encuentra en aparente estado de conservación. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	0	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	2	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 0, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 2, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 0, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Los acabados del apartamentos son normales pisos en laminado madera y ceramica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baños enchapados y cabinados, En aparente estado de conservación.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** DIAGONAL 58 CC #27 B-67 LOTE NRO. 9 MANZANA 57 URB. LA CABA/ITA II ETAPA.  
EDIF. ZAPATA ARANGO P.H | Cabañas | Bello | Antioquia



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.3176507  
GEOGRAFICAS : 6° 19' 3.543''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.5662564  
GEOGRAFICAS : 75° 33' 58.521''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CARRERA 58 AA 32 LAS CABAÑAS	1	\$295,000,000	0.95	\$280,250,000	0	\$	0	\$	\$3,297,058.82	3196079131
2	CARRERA 58 A 31 LAS CABAÑAS	2	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	0	\$	0	\$	\$3,204,819.28	300 7412397
3	CARRERA 58 29A LAS CABAÑAS	1	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	0	\$	0	\$	\$3,375,000.00	311 7843935
4	CARRERA 58 A 32 LAS CABAÑAS	1	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	0	\$	0	\$	\$3,352,941.18	311 7829790
Del inmueble		Piso 1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	85	85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,297,058.82
2	14	83	83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,204,819.28
3	10	76	76	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,375,000.00
4	14	85	85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,352,941.18
9 años										
									PROMEDIO	\$3,307,454.82
									DESV. STANDAR	\$75,880.37
									COEF. VARIACION	2.29%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,383,335.19	TOTAL	\$261,058,143.18
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,231,574.45	TOTAL	\$249,348,284.64
VALOR TOTAL	\$255,206,700.00			

Observaciones:  
RESOLUCIÓN IGAC 620 DE 2008. En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998.

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bello-la-cabaña-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/14925-M4674216>

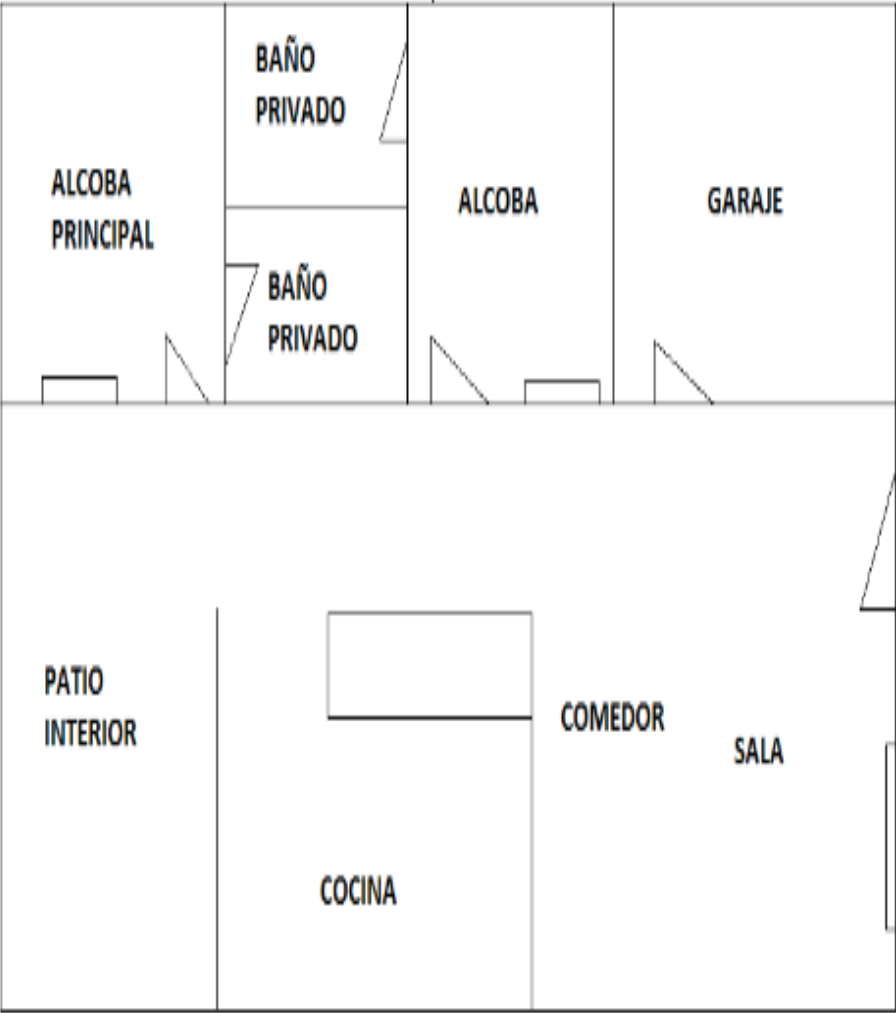
2-[https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1909125280-venta-apartamento-en-cabanas-01-\\_JM#position=26&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=b4fb054d-14ec-4410-b568-94148f5011f8](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1909125280-venta-apartamento-en-cabanas-01-_JM#position=26&search_layout=grid&type=item&tracking_id=b4fb054d-14ec-4410-b568-94148f5011f8)

3-[https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1915767242-vendo-casa-primer-piso-barrio-cabanas-banos-bello-\\_JM#position=39&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=b4fb054d-14ec-4410-b568-94148f5011f8](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1915767242-vendo-casa-primer-piso-barrio-cabanas-banos-bello-_JM#position=39&search_layout=grid&type=item&tracking_id=b4fb054d-14ec-4410-b568-94148f5011f8)

4-[https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1353857981-vendo-casa-primer-piso-con-garaje-en-ca-banas-bello-\\_JM#position=5&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=0677eb7-c5de-4881-94b3-35f694abe28f](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1353857981-vendo-casa-primer-piso-con-garaje-en-ca-banas-bello-_JM#position=5&search_layout=grid&type=item&tracking_id=0677eb7-c5de-4881-94b3-35f694abe28f)

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano







## FOTOS General

Foto Selfie



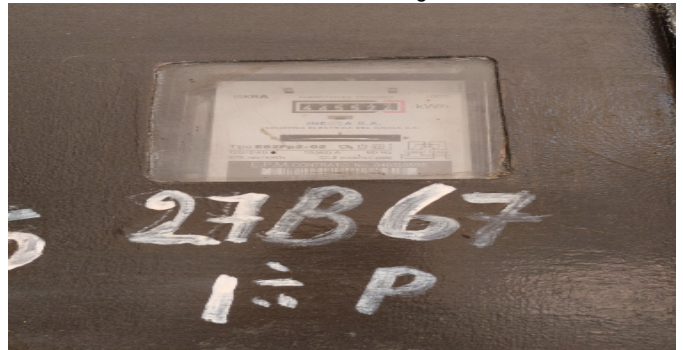
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Nomenclatura



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Patio Interior



Hab. 1 o Habitación Principal





## FOTOS General

Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



Closet 1



Closet 2



Garaje



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1128425709**



PIN de Validación: b0130ac4



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21429294, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-21429294.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**25 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**25 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19





PIN de Validación: b0130ac4



Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21429294.**

**El(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b0130ac4**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los seis (06) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal